

Projekt

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOŁOBRZEG**

z dnia 2015 r.

w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Sosnowej w Kołobrzegu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „a” ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1515 t.j.) i art. 34 ust. 6 i ust. 6a, art. 68 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 roku, poz. 782 z późn. zm.) **Rada Miasta Kołobrzeg uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na sprzedaż nieruchomości zabudowanej – działki nr 84 o powierzchni 0,0500 ha, położonej w obrębie 2 miasta Kołobrzeg przy ul. Sosnowej 35.

§ 2. Przyznaje się pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości opisanej w § 1 obecnemu dzierżawcy.

§ 3. Wyraża się zgodę na udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży w wysokości 75%.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kołobrzeg.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. Sosnowej w Kołobrzegu.

Dzierżawca nieruchomości - działki nr 84 położonej w obrębie 2 miasta Kołobrzeg, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej i garażem, wnosi o sprzedaż nieruchomości na jego rzecz i udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży w wysokości 90%.

Obecny dzierżawca był użytkownikiem wieczystym tej nieruchomości. W trakcie trwania umowy użytkowania wieczystego, na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wybudował ze środków własnych budynek mieszkalny jednorodzinny i garaż. Umowa użytkowania wieczystego przedmiotowej działki, zawarta na okres 40 lat, wygasła z dniem 21 grudnia 2010 r., na skutek upływu okresu ustalonego w umowie.

W Gminie Miasto Kołobrzeg jako zasadę stosuje się oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości na okres 99 lat, zgodnie z brzmieniem art 236 § 1 ustawy kodeks cywilny. W niniejszym wyjątkowym przypadku grunt oddany zostały w użytkowanie wieczyste na 40 lat, tj. najkrótszy okres ustalony wyżej powołanym przepisem.

W celu umożliwienia dalszego korzystania z nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, na podstawie uchwały Rady Miasta Kołobrzeg Nr L/638/14 z dnia 09.09.2014 r. zawarta została umowa dzierżawy na czas nieoznaczony, dając podstawę zbycia nieruchomości na rzecz dzierżawcy, w trybie art. 34 ust. 6 i ust. 6a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wnioskodawca, jako użytkownik wieczysty nieruchomości mógł złożyć wniosek o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego, na podstawie art. 236 § 2 kodeksu cywilnego; miał również prawo do wystąpienia z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i otrzymania bonifikaty od opłaty za przekształcenie w wysokości 75%, lub 90 %, na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. Nr 83 j. t.). Z bardzo ważnych przyczyn losowych (jak wyjaśnił) z praw tych nie skorzystał.

Przepisy prawa miejscowego dotyczące sprzedaży mienia komunalnego Gminy Miasto Kołobrzeg, regulują udzielanie bonifikat w niżej wymienionych przypadkach:

1) na podstawie uchwały Rady Miasta Kołobrzeg Nr XVIII/237/04 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 04 marca 2004 r., w sprawie zasad sprzedaży dotychczasowym najemcom lokali mieszkalnych stanowiących gminny zasób nieruchomości (Dz.Urz.Woj.Zach. z 2013 roku poz. 1916 j. t.) udzielana jest bonifikata w wysokości 95%, jeżeli w ostatnich 5 latach nie był wykonywany remont na koszt gminy,

2) na podstawie uchwały Rady Miasta Kołobrzeg Nr XLV/565/05 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 22 listopada 2005 roku w sprawie udzielenia bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.Urz. Woj. Zach. z 2013 r. poz. 1235 j. t.) obowiązują dwie stawki bonifikat: 75% i 90%, zależne od wysokości dochodów użytkowników wieczystych. W 2015 roku prawo do bonifikaty w wysokości 90% mają osoby, których dochód w gospodarstwie domowym w 2014 roku, nie przekroczył kwoty 3.389,90 zł. miesięcznie brutto na jednego członka rodziny.

Na podstawie posiadanych dokumentów ustalono, że w roku podatkowym 2014 dzierżawca osiągnął dochód przekraczający kwotę uprawniającą użytkowników wieczystych do otrzymania 90% bonifikaty.

Biorąc pod uwagę powyższe regulacje oraz fakt, że w niniejszej sprawie, w okresie trwania użytkowania wieczystego, użytkownik wieczysty wnosił na rachunek Miasta opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, których wysokość obliczona jako wartość prawa użytkowania wieczystego na dzień 21.12.2010 r. wynosi 29.875,00 zł., zasadnym jest uwzględnienie wniosku dzierżawcy o udzielenie bonifikaty.

W celu ustalenia wartości nieruchomości wykonany został operat szacunkowy. Rzeczoznawca majątkowy oszacował nieruchomość następująco:

1) łączna wartość nieruchomości – 474.000,00 zł., w tym:

- wartość działki gruntu – 119.500,00 zł. netto,

- wartość budynków wybudowanych przez dzierżawcę – 354.500,00 zł.

Zgodnie z brzmieniem art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek upływu okresu ustalonego w umowie, użytkownikowi wieczystemu przysługuje wynagrodzenie za wzniesione przez niego lub nabyte na własność budynki i inne urządzenia.

Na podstawie wyżej powołanego przepisu, na poczet ceny sprzedaży nieruchomości zaliczona zostanie kwota równa wartości budynków, które dzierżawca (dawny użytkownik wieczysty) wybudował ze środków własnych zgodnie z umową. Do zapłaty przez nabywcę pozostanie kwota **36.746,25 zł. brutto**, w tym podatek od towarów i usług VAT według stawki 23% (wynikająca z pomniejszenia wartości netto działki w wysokości 119.500,00 zł. o bonifikatę 75% w kwocie 89.625,00 zł. tj. 29.875,00 zł. netto, do której dolicza się podatek od towarów i usług VAT według stawki 23%, w kwocie 6.871,25 zł.).

Jednocześnie informuję, że nieruchomości położone w sąsiedztwie przedmiotowej działki, oznaczone numerami: 82, 83, 85 86, 87 przekształcone zostały w 1998 roku za opłatą w wysokości około 220,- zł. każda.

Mając powyższe na uwadze, wnioskuję o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości na rzecz dzierżawcy, przyznając jemu pierwszeństwo w nabyciu i udzielenie bonifikaty od ceny sprzedaży gruntu w wysokości 75%. Rada Miasta może uwzględnić wniosek dzierżawcy wyrażając zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 90%.

W przypadku zbycia nieruchomości przez nabywcę przed upływem 10 lat, licząc termin od daty zawarcia aktu notarialnego, jest zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, na podstawie art 68 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

O C E N A:

1. Cel: Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, powstałego na skutek wygaśnięcia umowy użytkowania wieczystego.

2. Konsultacje społeczne : nie wymagane.

3. Skutki: wpływy środków finansowych do budżetu miasta, z tytułu sprzedaży prawa własności działki .